



**DEPARTEMENT DE LA DROME**

**COMMUNE DE SAINT NAZAIRE EN  
ROYANS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N°4.3  
REGLEMENT**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 09 Octobre 2017  
Modifié par modification du 3 Juin 2019  
Modifié par modification du 13 Janvier 2022

## S O M M A I R E

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN CINQ TITRES :

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Page 3

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES  
RISQUES NATURELS D'INONDATION, D'EROSION OU  
D'EBOULEMENT

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS REPERTORIES EN  
ZONES HUMIDES

ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE  
IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME  
SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ARTICLE 7 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES PAR LA  
TRAME 'SECTEUR DE CONSTRUCTIBILITE SUBORDONNEE A LA  
DEMOLITION PREALABLE'.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Page 12

Règles applicables à la zone UA  
Règles applicables à la zone UD  
Règles applicables à la zone UE  
Règles applicables à la zone UI  
Règles applicables à la zone UL

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Page 39

Règles applicables aux zones AUo

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Page 48

Règles applicables à la zone A

### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Page 58

Règles applicables à la zone N

### ANNEXE : DÉFINITIONS

Page 65

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint- Nazaire en Royans.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 111.1.1. et L 121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme

2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Conformément au Code du patrimoine, notamment son livre V, titre II, relatif à l'archéologie préventive et au décret d'application n°2004-490 du 13 juin 2004, un arrêté du Préfet

de Région en date du 28 juin 2007 a institué sept **zones archéologiques de saisine** (c.f. pièce 6 annexe 5-6 du P.L.U.) à l'intérieur desquelles la réalisation des travaux soumis à : permis de construire, permis de démolir, demande d'autorisations d'installations et travaux divers, autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC, est subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'archéologie) qui est consultée sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme susmentionnées comprises dans ces zones géographiques

3. Le code civil, et notamment les articles 640 et 641 portant sur les aménagements réalisés sur le terrain qui ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément aux dispositions des articles L 123.1.5 et R 123.11 à R123.12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
  - . La zone UA
  - . La zone UD
  - . La zone UI
  - . La zone UL
  
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
  - . « zones AUo ouvertes »
    - . La zone 1AUo : « Le Mas »
    - . La zone 2AUo. « Le Ruisseau Rouge »
    - . La zone 3AUo. « Les Berges de la BOURNE»
  
- La zone agricole dite « zone A » à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
  
- La zone naturelle et forestière dite « zone N » à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113.1 et 2
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les éléments patrimoniaux bâtis remarquables (identifiés étoiles rouges), et les éléments de paysage (identifiés ronds verts), immeubles, espaces publics, monuments, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel,

historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- Dans les zones U, les documents graphiques font également apparaître les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent : zones non ædificandi.

#### **ARTICLE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION, D'EROSION OU D'ÉBOULEMENT**

Secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravins :

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats, repérables sur la carte IGN au 25000ème et à défaut d'étude hydraulique et géologique particulière, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion de berges ; cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes.

#### **ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS REPERTORIES EN ZONES HUMIDES**

En application des dispositions de l'article R 123 -1-5-7° du code de l'urbanisme, ont été délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique, des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique ; il s'agit des zones humides qui impactent les zones UD, UL, UI, et la zone naturelle N.

Toute zone humide protégée et identifiée par cette trame au règlement graphique, exceptée celle identifiée sur les zones UDa, UI1a, UL et ULa, ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation sont admis.

En secteurs UDa, UI1a, UL et ULa, seules les extensions de bâtiments existants sont admises.

#### **ARTICLE 6- REGLES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES PAR UN ROND VERT ET AUX ÉLÉMENTS CONSTRUITS REPERES PAR UNE ÉTOILE ROUGE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

En application de l'article L. 123-1-5-III, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, sites, espaces publics, îlots secteurs etc., ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier.

Des prescriptions particulières sont définies de manière à assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du III de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article R.421-28 du cde de l'urbanisme.

### **6.1 Prescriptions relatives aux éléments construits pour assurer la conservation, la restauration et la réhabilitation de ces éléments**

L'ensemble des éléments construits identifiés en application de l'article L. 123-1-5-III est repéré par une étoile rouge et un n° sur les documents graphiques du règlement. Ils sont décrits dans le rapport de présentation (Chapitre V dispositions du PLU) et font l'objet des prescriptions suivantes :

N °1 - La tour delphinale.

Vestige du "château delphinal" démantelé à la fin des guerres de religion. Il appartient à un privé et n'est pas repéré sur le fond cadastral.

#### **Prescriptions :**

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °2 - Les vestiges de remparts.

Les remparts qui reliaient la tour delphinale au village ont également été démantelés. Il en subsiste des vestiges dans la partie boisée de la Roche Magnart et le long du chemin de Cache-Noix. Ces vestiges sont en partie domaine privé et en partie domaine public.

#### **Prescriptions :**

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °3 - La base de la tour poitevine.

N °4 – Le pont médiéval.

Ces deux éléments patrimoniaux se trouvent côte à côte : la tour poitevine contrôlait le passage du pont : Il s'agit d'ouvrages datant du Moyen-Age qui ont été transformés au cours des siècles, particulièrement à la fin du XIXème siècle.

#### **Prescription :**

L'occultation (par revêtement) ou la démolition des éléments constitutifs des restes du bâti d'origine médiévale est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °5 – La borne armoriée de Campalon.

Une très belle borne armoriée est encore présente sur les limites avec la Baume d'Hostun, à proximité de l'abri Campalon. Elle fut érigée en 1495 au bord de la route et a proximité d'une maderie comme l'atteste son acte de « plantement ».

#### **Prescription :**

La démolition de cet élément du patrimoine local est interdite.

N °6 - Le pont du Rif Rouge.

L'ancien pont qui permet d'accéder au village par l'est.

#### **Prescription :**

L'occultation (par revêtement) ou la démolition des éléments constitutifs des restes du bâti d'origine médiévale, est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

#### N °7 - L'environnement du Rif Rouge.

Le caniveau du Rif Rouge a été maçonné il y a une quinzaine d'année, facilitant ainsi le cheminement piétonnier dans cet environnement à la végétation luxuriante (jardins privatifs) et riche en vestiges médiévaux (lieu de l'ancien rempart est). Le débouché sur la Bourne a fait l'objet d'un aménagement touristique récent (passerelle piétonnière en bois et muret en gabion).

**Prescription :**

Maintenir le caractère à la fois végétal et patrimonial des lieux.

Maintenir en l'état les murs et les murets de soutènement existants en pierres apparentes.

La construction de murets de soutènement est autorisée s'il y a nécessité de retenir la terre en limite de propriété.

La construction de murs de clôture est interdite.

Privilégier les clôtures transparentes ou en matériaux naturel (grillages, clayonnages bois naturel, végétation arbustive)

#### N °8 – Le passage du Rif Rouge.

Passage reliant le Rif Rouge à la place de l'église, marqué par des vestiges de vieux murs et une végétation abondante.

**Prescription :**

Maintenir le caractère à la fois végétal et patrimonial des lieux.

Maintenir en l'état les murs et les murets de soutènement existants en pierres apparentes.

La construction de murets de soutènement est autorisée s'il y a nécessité de retenir la terre en limite de propriété.

La construction de murs de clôture est interdite. Privilégier les clôtures transparentes ou en matériaux naturel (grillages, clayonnages bois naturel, végétation arbustive)

#### N °9 – La place du Four Banal.

#### N °10 – Le passage du Four Banal.

Le socle rocheux a contraint les constructions à s'adapter au relief, rendant l'environnement de l'ancien four banal particulièrement riche en volumétrie. Les façades de ces constructions ont gardé dans l'ensemble leur aspect originel.

**Prescription :**

La démolition est interdite.

L'unité architecturale de ces éléments bâtis sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Tous travaux de réhabilitation ou de restauration devront veiller à conserver l'esprit de l'état d'origine de l'aspect extérieur des bâtiments (maçonnerie, toiture, encadrements d'ouverture, arcs) et à ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

#### N °11 – Les vestiges de constructions, les accès aux Berges de la Bourne.

Les Berge de la Bourne constituent déjà un environnement protégé. Il s'agit ici de repérer les vestiges architecturaux, les ruines végétalisées, les anciens passages reliant le village aux berges de la Bourne.

**Prescription :**

Maintenir le caractère à la fois végétal et patrimonial de ces lieux.

Maintenir en l'état les murs et les murets de soutènement existants en pierres apparentes.

La construction de murets de soutènement est autorisée s'il y a nécessité de retenir la terre.

La construction de murs de clôture est interdite. Privilégier les clôtures transparentes ou en matériaux naturel (grillages, clayonnages bois naturel, végétation arbustive)

#### N °12- Les passages en tunnel du XIXème siècle.

La construction de l'ancienne route nationale à la fin du XIXème siècle a généré un réseau de circulation en tunnel puis en passerelles avec murets de soutènement et passages voûtés.



**Prescription :**

L'occultation (par revêtement) ou la démolition des éléments constitutifs de ces ouvrages de génie civil du XIXème siècle est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °13 – Les vestiges des anciennes usines du XIXème siècle.

Les vestiges de murs et d'escaliers accrochés au rocher végétalisé.

**Prescription :**

L'occultation (par revêtement) ou la démolition des éléments constitutifs de ces ouvrages du XIXème siècle en maçonnerie de pierres, est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °14 – Le soubassement au-dessus des grottes de Thaïs.

Un ouvrage de maçonnerie ancien construit sur le rocher, vestige d'une ancienne construction bordant la route.

**Prescription :**

L'occultation (par revêtement) ou la démolition des éléments constitutifs de cet ouvrage en maçonnerie de pierres, est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °15 – L'ancienne gare du tram.

N °16 – Le viaduc du tram.

Deux vestiges liés à l'ancien train à vapeur qui assurait la liaison de Pont-en-Royans à Romans de la fin du XIXème siècle jusque dans les années 1930.

**Prescription :**

La démolition de ces éléments du patrimoine local est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °17- Le "Château".

L'ancienne maison bourgeoise construite par Léon Laurent, industriel à Saint Nazaire en Royans, au tout début du XXème siècle. Le "Château" est actuellement propriété de la MGEN.

**Prescription :**

La démolition de cet élément du patrimoine local est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °18 – Le four à Chaux.

Situé entre le village et la gare de Saint-Hilaire – Saint-Nazaire, ce four à chaux monumental a été édifié à l'occasion de la construction de l'aqueduc, à la fin du XIXème siècle. Le bardage en bois a été refait récemment.

**Prescription :**

La démolition de cet élément du patrimoine local est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °19 – Le lavoir.

Une construction en béton armé, première moitié du XXème siècle.

**Prescription :**

La démolition de cet élément du patrimoine local est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °20 – Les maisons de jardin du parc des Condamines.

Au milieu du Parc des Condamines, à proximité des HLM : des jardins potagers avec bassins et maisonnettes particulièrement soignées.

**Prescription :**

Maintenir en l'état.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °21 – La chapelle du cimetière.

Un ancien caveau familial qui domine le cimetière devenu propriété communale.

**Prescription :**

La démolition de cet élément du patrimoine local est interdite.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °22 – La ferme Gervy.

Un corps de ferme du XIXème siècle avec four à pain, dépendances bâties de murs en pierres sèches. La ferme n'est plus exploitée, mais l'habitation est occupée.

**Prescription :**

Maintenir cet ensemble de constructions représentatives de l'architecture rurale royannaise dans l'esprit de l'état d'origine.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °23 – La ferme Fournier.

Une ferme modeste dont la forme est restée à peu près intacte à travers les âges : encadrements des ouvertures en pierres taillées de calcaire, murs en pierre apparentes et larges passes toit en pignon.

**Prescription :**

Maintenir cette construction représentative de l'architecture rurale royannaise dans l'esprit de l'état d'origine.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

N °24 – L'ancien puits du hameau des Massolières.

**Prescription :**

Maintenir cet élément du patrimoine local dans l'esprit de l'état d'origine.

N °25 – La stèle hommage aux Pionniers du Vercors.

**Prescription :**

La démolition de ce monument commémoratif est interdite.

Maintenir la construction dans l'esprit de l'état d'origine.

## **6.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL POUR LEUR PROTECTION OU LEUR MISE EN VALEUR :**

L'ensemble des éléments de paysage ou du patrimoine naturel identifié (haies, boisements, espaces boisés ou à caractère naturel spécifiques, arbres isolés, sites naturels particuliers...) en application de l'article L. 123-1-5-III est repéré par un rond vert et un n° sur les documents graphiques du règlement. Ils sont décrits dans le rapport de présentation (Chapitre V dispositions du PLU) et font l'objet des prescriptions :

## Liste

1 – L'environnement végétalisé du flanc est de la Roche Magnard.

Arbres et végétation arbustive accrochée aux rochers, marquant l'accès au futur quartier du Ruisseau Rouge.

2 – L'ensemble des arbres remarquables du parc du Château.

Le parc du Château vu de l'est. Nombre de ces arbres monumentaux sont plus que centenaires.

3 – Les arbres bordant les berges de la Bourne.

Les arbres en berge se situant dans le futur quartier des "Berges de la Bourne".

4 – Une partie de l'allée de platanes bordant l'ancien chemin d'accès aux berges de la Bourne.

5 – Les arbres sur le front de coupe de l'ancienne carrière du Ruisseau Rouge.

Vue du sud-est. Cet ensemble végétal retient la terre et agrmente le talus créé par le front de coupe de l'ancienne carrière désaffectée.

6 – La double rangée de conifère bordant l'accès à la ferme Teston.

7 – La partie sud du champ de noyer à l'est de la ferme Teston.

8 – L'alignement d'arbres en haut du talus au nord des Massolières.

9 – L'alignement d'arbres en talus à l'est des Bouverie le long de la RD 76.

10 – L'alignement d'arbres en talus au nord-est des Bouverie.

11 – L'arbre de la Liberté.

Arbre planté par Yves Jouffrey et son équipe municipale le 14 juillet 2009.

## Prescriptions :

Les arbres isolés, alignements, bosquets, ripisylves... figurant en élément de paysage et constituant les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, sauf si cette destruction qui ne sera que partielle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des ouvrages d'intérêt général et collectif, ou jouant un rôle de protection contre les crues. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces espaces boisés, haies,... une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de débroussaillage devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

## **ARTICLE 7 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES PAR LA TRAME 'SECTEUR DE CONSTRUCTIBILITE SUBORDONNEE A LA DEMOLITION PREALABLE'**

Les secteurs identifiés sur les documents graphiques par cette trame sont, conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

## **ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION**

Les possibilités de reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolé par un sinistre non dû à des risques naturels et situé hors zone à risque seront autorisés au cas par cas : elles seront analysées dans le cadre d'une autorisation adaptée, permis de construire ou autres (article L111-15 du code de l'urbanisme et jurisprudence).

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre ancien, élargi dans la partie Est de la zone, et présentant une forme urbaine regroupant bâtiments anciens généralement édifiés à l'alignement des voies ou places en ordre continu.

Cette zone comprend le secteur **UAa** où le retrait des opérations et constructions autorisées dans ce secteur par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives est admis. Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

##### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RD 532 et de la RD 76, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément code civil. Les eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, à l'alignement.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres, peut être édiflée pour une faible partie en retrait de l'alignement.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- La réfection et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement sont autorisées.
- Les piscines peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement ;
- Un recul minimum peut être imposé lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Dans le secteur UAa, les constructions neuves, ou les reconstructions, même partielles, des bâtiments existants, doivent être implantées soit au ras de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit à 4 mètres au moins de cette limite.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de téléphones publics, postes de transformation d'électricité, abris voyageurs, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une opération harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Sauf dans le secteur UA a où le retrait est admis s'il est conforme aux prescriptions du 3ème paragraphe du précédent article.

Toutefois, si cette règle impose un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur. Alors le bâtiment peut n'être édifié que sur une limite latérale.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égal à sa hauteur, avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Au-delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limites séparatives doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4m.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à trois niveaux.

L'aménagement des combles existant en niveau d'habitation supplémentaire est admis.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout par rapport au terrain naturel.

Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur, Pour ceux-ci, la hauteur future ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures, à l'alignement des voiries et espaces publics, ne doit pas dépasser 1,8 m.



## **ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

La plus grande longueur des bâtiments des constructions sera de préférence parallèle à la voie.

### **Aspect général :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle locale ; les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne) ; mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

### **Formes urbaines, volumes et toitures :**

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Le caractère architectural des constructions nouvelles devra être de type « maisons de villes » : alignement, continuité..., passées et toitures bas de pentes débordantes (chevrons apparents, génoises ou corniches...); il devra s'inspirer de l'architecture locale existante

### **Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 35% et 45 %. Les toitures seront couvertes de matériaux d'aspect et de couleur des tuiles en terre cuite ; les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont pas interdites par principe, elles sont autorisées dans les conditions suivantes :

- elles concernent les constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel. Elles devront cependant respecter les règles de base suivantes:
- elles ne devront pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,  
La proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 15 à 20%,
- elles devront être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
  
- les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins 1,5 mètres.
  
- elles ne devront pas être perceptibles depuis la rue ou les espaces publics.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

### Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehausse de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

### Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

### **Aspect extérieur des façades :**

Matériaux et couleurs :

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques creuses, parpaings de béton, béton cellulaire..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront au minimum constitué par un mur plein en pierre, ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement surmonté d'une grille.

Les murs de clôture existants en pierre seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

### **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

#### **ARTICLE UA 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UA 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Concernant **les éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

## **ZONE UD**

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif mais pouvant accueillir également des activités et des équipements d'intérêt collectif. Elles constituent l'extension urbaine du village, ou de certains quartiers, et les constructions y sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce secteur est impacté par la zone humide des bords de la Bourne.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- un secteur UDM (au Sud du lieu-dit "Les Massolières") dans lequel les constructions de type résidences démontables à vocation d'habitat permanent (article R 111-51 CU) sont autorisées sous conditions, et au sein duquel les règles de l'article 10 (aspect extérieur et aménagements des abords des constructions) sont distinctes.

- un secteur UDa (Campavert), desservi partiellement par les équipements dont le renforcement n'est pas prévu (absence de réseau public d'assainissement), et dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non autonome conforme à la réglementation en vigueur, et aux préconisations du zonage d'assainissement en annexe au PLU.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone UD,
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles définies dans les conditions précisées à l'article UD2

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UD, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat,
- Les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitation, sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies en pièce 3 du présent PLU,
- L'aménagement et l'extension des installations classée existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas engendrer un accroissement des nuisances pour le voisinage,
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant par surélévation ou par changement de destination sous réserve de ne pas engendrer un accroissement des nuisances pour le voisinage,
- Les piscines et leurs locaux techniques, ceux-ci étant limités à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- En secteur UDm : les constructions de type résidences démontables à vocation d'habitat permanent (article R 111-51 CU), à conditions que leur nombre n'excède pas 2 par parcelle au regard du découpage parcellaire existant au jour de l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU (soit 12 parcelles).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 Voirie**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En secteur UDa, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, et à la nature géologique du sol.

Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement figurant en annexe au PLU.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et places existantes, ou par rapport à l'alignement futur s'il existe et tel que reporté aux documents graphiques. La distance de 5m est applicable aux reculs, fixe et recul minimum, portés au document graphique sur le secteur UD des Bouveries Ouest.

Dans le secteur UDa, les constructions doivent être implantées à :

- 25m au moins de l'axe de la route nationale RD 532 pour les constructions à usage d'habitation
- 10m au moins de l'axe de la route départementale RD76 pour toutes les constructions
- le long des autres voies, à 5m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour les opérations d'ensemble et leurs voies propres
- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait, ce retrait est obligatoire lorsque la limite séparative est constituée par un chemin rural.

La distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage de pièces habitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension peuvent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises, en cas d'indications expresse au règlement graphique (Les Bouveries Ouest), et dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale...

Toutefois, les garages liés au groupe d'habitation peuvent être disjoint du volume principal, à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements, en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE UD 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

#### **ARTICLE UD 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres (R+1) pour les habitations et 5 mètres pour leurs annexes.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction située à l'aval de la pente.

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires dans le cas de l'aménagement et de l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ces derniers, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.



A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 1 m. Lorsqu'il s'agit d'un mur de clôture seul, la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre, sauf en secteur Uda dans lequel, pour des raisons de protection contre le bruit, la hauteur du mur de clôture seul pourra être portée à 2 mètres pour les constructions situées le long des D 1532 et la D 76.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE UD 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf en secteur Udm où sont autorisées, sous condition d'une intégration paysagère satisfaisante, des constructions de type résidences démontables à vocation d'habitat permanent (article R 111-51 CU) telles que hutte, maison ronde, yourte... :

- Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.
- Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne).

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

En façade des voies, les toitures « terrasse » ne sont pas interdites par principe.

La pente des toitures est comprise entre 35% et 45 %. Les toitures sont en matériaux d'aspect et de couleur tuiles de terre cuite ; les toitures végétalisées sont autorisées.

En secteur Udm, les toitures terrasses sont autorisées, la pente des toitures peut être portée au-delà de 45% et la nature des matériaux n'est pas réglementée.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures :**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

En secteur Udm, l'utilisation de matériaux naturels est préconisée dans la mesure où la zone est en bordure de lisière.

Hors secteur Udm, tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes

architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les murs de clôture existants en pierre seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

### **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale,
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

### **ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les véhicules automobiles Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les bureaux et services : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage
- pour les commerces et artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, et pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe

Doivent être prévus également des emplacements vélos correspondant aux besoins des constructions.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, constituées d'essences végétales locales, en évitant les haies monospécifiques (une seule espèce de végétaux à caractère sempervirent : thuyas,lorraines, ...) en limite des parcelles.

Les arbres de haute tige doivent être planté avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites de voiries.

Les aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation d'entretien et de débroussaillage aux propriétaires dans un périmètre de 50 mètres autour des lieux habités.

Concernant **les éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert** sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions del'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UI**

Elle correspond à la zone d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à caractère industriel, artisanal, ou commercial, ainsi que les dépôts ou installations dont la construction est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Ce secteur est impacté par la zone humide des bords de la Bourne

Cette zone comprend trois sous secteurs : un secteur UIa, non desservi par le réseau public d'assainissement (secteur de la Combe, et Triboulières), secteur UIAt non desservi par le réseau public d'assainissement et dans lequel une hauteur spécifiques des constructions est autorisée (Triboulières) , et un secteur UI1a, non desservi par le réseau public d'assainissement et où seules les extensions de bâtiments existants sont admises (Campavert).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans l'ensemble de la zone UI, y compris les zones UIa et UI1a, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2
- Les terrains de camping et de caravaning, Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2

#### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, et ne doit pas dénaturer le caractère des lieux ;
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.

- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. A condition que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant sont également autorisés :

- Les constructions à usage :
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - de bureaux ou, de services
  - industriel ou artisanal,
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - d'hôtel ou de restaurant
- Les installations classées, à l'exception des carrières
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, et à condition que ces constructions soient intégrées au volume du bâtiment d'activité, et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER maximale. L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une SURFACE DE PLANCHER de 250 m<sup>2</sup>,
- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que l'éolienne vise à produire de l'énergie destinée à la consommation ou aux besoins des activités implantées sur le site.

3. Dans la zone UI1a, seules les extensions de bâtiments existants, à vocation Industrielle et artisanale, sont admises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de d'absence de réseau (zone U1a et U11a), pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UI 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les zones U1a et U11a, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et places existantes, ou par rapport à l'alignement futur, tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci après :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins de 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative.

Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe feu).

Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 5 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UI 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, liée aux activités de la zone, ne doit pas être supérieure à 120 m<sup>2</sup> de surface.

## **ARTICLE UI 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

- Dans le secteur Ulat, cette hauteur est portée à 16 mètres

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires dans le cas de l'aménagement et de l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UI 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées

#### **En cas de couverture d'aspect traditionnel**

La pente des toitures est comprise entre 35% et 45 %, ramenée à 10 à 15 % pour les bâtiments industriels de grand volume. Les toitures sont d'aspect et de couleur tuiles de terre cuite.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction. Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

### **Abords constructions :**

Pour les terrains situés en façade des voies ouvertes à la circulation publique, les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre devront se situer à l'arrière des bâtiments.



Les murs de clôture existants en pierre seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

### **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

### **ARTICLE UI 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, constituées d'essences végétales locales, en évitant les haies mono spécifiques ( une seule espèce de végétaux à caractère sempervirent : thuyas, lorraines, ...) en limite des parcelles.

Les aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation d'entretien et de débroussaillage aux propriétaires dans un périmètre de 50 mètres autour des lieux habités.

Concernant **les éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

**ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# ZONE UL

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain destinés à recevoir des constructions ou des installations à caractère sportif, de loisir, de détente, ou culturel. Ce secteur est impacté par la zone humide des bords de la Bourne.

Elle comprend une zone ULa non desservie par le réseau d'assainissement collectif (pas de projet de raccordement prévu)

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, industriel ou artisanal, d'équipements collectifs publics ou privés autres que ceux admis dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les constructions à usage industriel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés pour le camping caravaning,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des activités et des constructions liées aux activités de la zone, et à condition que ces constructions soient intégrées au volume du bâtiment d'activité, et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs UL et ULa impactés par les zones humides : seules les extensions de bâtiments existants liés à la vocation de la zone sont admises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

En zone ULa, non desservie par le réseau d'assainissement collectif, sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement.

#### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantée selon un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies et places existantes, ou par rapport à l'alignement futur s'il existe et tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, et qui en est le plus rapprochée, doit être au moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension

peuvent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UL 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

### **ARTICLE UL 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires dans le cas de l'aménagement et de l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ces derniers, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 mètre. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 1 m. Lorsqu'il s'agit d'un mur de clôture seul, la hauteur ne doit pas excéder 1 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

### **ARTICLE UL 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

#### **Toitures :**

En cas de couverture d'aspect traditionnel, la pente des toitures est comprise entre 35% et 45 %. Les toitures sont d'aspect et de couleur tuiles de terre cuite.

#### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement

- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction. Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Les murs de clôture existants en pierre seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

### **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

### **ARTICLE UL 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Doivent être prévus également des emplacements vélos correspondants aux besoins des constructions

## **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, constituées d'essences végétales locales, en évitant les haies mono spécifiques ( une seule espèce de végétaux à caractère sempervirent : thuyas, lorraines, ...) en limite des parcelles.

Les aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation d'entretien et de débroussaillage aux propriétaires dans un périmètre de 50 mètres autour des lieux habités.

Concernant **les éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## Zone AUo

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

La zone AUo est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement

Dans les secteurs repérés par la trame spécifique 'secteur de constructibilité subordonnée à la démolition préalable', les dispositions générales de l'article 7 figurant en titre I du présent règlement s'appliquent.

Dans la zone AUo générique une superficie minimum des opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) est exigée.

Cette zone comprend :

**- Le secteur 1AUo : Quartier 'Le Mas'**

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif C'est l'extension urbaine qui se situe dans le prolongement des quartiers d'urbanisation récente sous forme de lotissements : quartier du MAS.

La superficie minimum des opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) est de 4000 m<sup>2</sup>

**- Le secteur 2 AUo : Quartier du 'Ruisseau Rouge'**

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel. Sur le site de l'ancienne carrière, ce secteur constitue une extension en continuité directe du bourg : il recevra des constructions à usage d'habitat, de stationnement.

La superficie minimum des opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) est de 8 000 m<sup>2</sup>.

Les constructions existantes sur ce secteur doivent être démolies.

**- Le secteur 3 AUo : les 'Berges de la Bourne'**

Zone urbaine à dominante d'habitat intermédiaire et/ou collectif, ou d'équipement à caractère résidentiel spécifique (personnes âgées, autres). Ce secteur de développement urbain sur des espaces constitués d'espaces verts, et de constructions en désuétude est organisé sur le principe de constructions denses destinées à l'habitat.

La superficie minimum des opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) est de 5000 m<sup>2</sup>.

Les constructions existantes sur ce secteur doivent être démolies.

Les opérations doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « **orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers : pièce n° 3 du PLU** ».

### **ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtels ou restaurants, d'artisanat ou, d'équipements collectifs, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone AUo,
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2, paragraphe 2 ;
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

### **ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées dans la zone AUo, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs... ) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et leur locaux techniques, à conditions que ceux soient limités à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux habitations existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Dans le respect des conditions définies ci-après, sont également autorisées dans l'ensemble des zones AUO

- à condition que la desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) soit réalisée,
- sous réserve de s'intégrer dans une opération de lotissement ou de constructions groupées, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone **tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement**, et portant :
  - sur une superficie minimum de 4 000 m<sup>2</sup> dans la zone 1AUo
  - sur une superficie minimum de 8 000 m<sup>2</sup> dans la zone 2AUo
  - sur une superficie minimum de 5 000 m<sup>2</sup> dans les zones 3AUo:
- et avec l'obligation de démolition des constructions existantes sur le site des secteurs 2 AUO et 3 AUO
  - . Les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations, les équipements à caractère résidentiel pour populations spécifiques (personnes âgées, autres).
  - . Les constructions à usage :
    - . D'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
    - . Les aires de stationnement ouvertes au public et, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUo doivent être réalisés en compatibilité avec les schémas d'aménagement de principe définis dans le document « orientations d'aménagement » portant sur ces quartiers.

#### 3.2 Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ; elles doivent, en outre, respecter les principes

d'aménagement (gabarit, circulations, stationnement, paysagement) définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif aux différents quartiers : en particulier, les voiries et cheminements piétonniers doivent être réalisés.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **4.3. Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### **4.4. Téléphone :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUo 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications portées dans le document graphique, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour les opérations d'ensemble et leurs voies propres
- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions doit être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur les quartiers : principes de constructibilité, schéma d'aménagement.

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait, ce retrait est obligatoire lorsque la limite séparative est constituée par un chemin rural.

La distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaire à l'éclairage de pièces habitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension peuvent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

#### **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Elle doit être compatibles avec les orientations d'aménagement ; principes de constructibilité, schéma d'aménagement.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **ARTICLE AUo 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUo 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement : indications figurant sur les schémas.

Les règles de hauteur ne sont pas obligatoires dans le cas de l'aménagement et de l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ces derniers, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Sauf indications contraires portées sur les orientations d'aménagement, à l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 1 m. Lorsqu'il s'agit d'un mur de clôture seul, la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE AUo 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains. Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement sur les secteurs.

### **Aspect général :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle locale ; les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne,.) ; mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

### **Implantation, terrassements, chemins d'accès :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

### **Formes urbaines, volumes :**

La continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux, sera recherchée pour les façades sur rue.

### **Couvertures, toitures, accessoires :**

Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 35% et 45 %
- Le nombre de pans est de 2, 3 ou 4 selon les dimensions et le volume de la construction,
- Le matériau de couverture est d'apparence et de couleur tuiles de terre cuite
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites par principe.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

### **Aspect extérieur des façades :**

Enduits et couleurs de façade. :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Pour les constructions traditionnelles : Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes. Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

### **Clôtures :**

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures (qui ne sont pas obligatoires) doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. La clôture recommandée (c.f. orientations d'aménagement) est constituée par la pose d'un muret (1 m) + grillage, d'une hauteur maximale totale de 1,8 m agrémenté de haies arbustives constituées d'essences variées et mélangées à raison de 6 espèces différentes au minimum par 12,00 m linéaire de haie.

Sont interdites:

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette, ...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulaillers, ...),
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.



## **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

### **ARTICLE AUo 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Des préconisations en matière d'organisation des stationnements publics et privés figurent dans les orientations d'aménagement des secteurs : principes et schémas.

Il doit être prévu au moins ;

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les bureaux et services : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage
- pour les commerces et artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

Doivent être prévus également des emplacements vélos correspondants aux besoins des constructions.

### **ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, constituées d'essences végétales locales, en évitant les haies mono spécifiques ( une seule espèce de végétaux à caractère sempervirent : thuyas, lorraines, ...) en limite des parcelles. Ils doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement sur les secteurs : principes, schémas d'aménagement et schémas de principe des voiries.

Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites de voiries.

Les aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation d'entretien et de débroussaillage aux propriétaires dans un périmètre de 50 mètres autour des lieux habités.

Concernant les **éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE AUo 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En compatibilité avec les indications portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

### **ARTICLE AUo 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOL**

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone A, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1- Sont autorisées dans la zone A**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions ou installations à caractère technique, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, bornes électriques, transports collectifs) et/ou à des équipements collectifs, et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elle ne dénature pas le caractère des lieux et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des bâtiments agricoles et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations y compris les installations classées et les installations de production d'énergie de type éolienne, à l'exception des équipements photovoltaïque au sol, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La surface de plancher affectée à cette activité ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>, sauf dérogation au cas par cas et à titre exceptionnel, sous réserve de justifier un usage (lié au type d'activité agricole) nécessitant un dépassement.

- Les conditions d'implantation sont :

- pour les éoliennes : la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne doit pas dépasser 12 mètres,
- pour les constructions agricoles : elles doivent s'implanter à proximité immédiate des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire et cas exceptionnels dûment justifiés. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle,
- pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles : leur implantation doit être à proximité du siège d'exploitation afin d'éviter tout mitage de la zone agricole.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition :

- qu'elles ne gênent ni ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière
- qu'elles soient situées à proximité (moins de 50 mètres) des bâtiments d'exploitation dans la mesure de ce que permettent les contraintes topographiques, réglementaires, et cas exceptionnels dûment justifiés.
- que l'emprise au sol soit limitée à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher extensions comprises.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

Suivant les cas, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises pour avis, à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), voire peuvent relever d'une autorisation par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, la nature géologique du sol, conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur et telles qu'indiquées dans les annexes sanitaires au présent PLU.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **RTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques (marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales), les constructions doivent être implantée selon un recul minimum de :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation
- 10 m au moins pour les autres constructions
- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voiries

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment, notamment à usage d'habitation, existant à la date d'approbation de la révision du PLU et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension pourront être réalisés au maximum dans la continuité du bâtiment existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

Ce recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait, ce retrait est obligatoire lorsque la limite séparative est constituée par un chemin rural.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ; notamment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension peuvent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 mètres pour les bâtiments agricoles, sauf contrainte technique (exemple : silo...)
- 8 mètres pour les habitations et 5 mètres pour leurs annexes.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction située à l'aval de la pente.

La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 1 m.



Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux naturels est préférable pour une bonne intégration paysagère.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

En façade des voies, les toitures « terrasse » sont interdites.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures :**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les bâtiments agricoles devront s'intégrer à leur environnement immédiat par la couleur des matériaux de façades ; notamment, l'aspect brillant des bardages métalliques souvent employés dans ce type de construction, est interdit. Ces bâtiments devront s'inspirer de la tradition locale.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les murs de clôture existants en pierre seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

## **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

### **ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation d'entretien et de débroussaillage aux propriétaires dans un périmètre de 50 mètres autour des lieux habités.

**Concernant les éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURESET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---

## ZONE N

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Ce secteur est impacté par la zone humide des bords de la Bourne

Les éléments du patrimoine bâti, ainsi que les éléments de paysage à protéger, repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Elle comprend :

- un secteur NL, réservé aux activités de loisir, de sports, et culturelles.
- des secteurs Ns strictement protégés en raison de leur valeur environnementale et écologique : zones de connexions (corridors), présence d'espèces protégées, ZNIEEF, etc...
- un secteur de carrière identifié dans le règlement graphique par une trame spécifique (zone hachuré), conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, dans lequel est autorisée l'activité d'exploitation des richesses du sous-sol.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Dans l'ensemble de la zone N, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif vérifiant les conditions définies à l'article N2 paragraphe 1.
- **Dans le secteur NL**, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article N2 paragraphes 2.
- **Dans les secteurs Ns** toute construction est interdite.
- 

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Sont autorisées dans la zone N et NL** les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, bornes électriques, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, et qu'elles

présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- 
- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière dans le respect des conditions définies ci-après :
  - . Les constructions nouvelles ne doivent pas être à usage d'habitation
  - . Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - . Elles doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole, pastorale ou forestier existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques.
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - . Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
    - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
    - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).  
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>

## **2. Sont autorisées en zone NL :**

- les installations de sport, de loisirs, et culturelles, sans hébergement, ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient liées à des activités existant dans la zone, ou à des fins d'accueil en milieu rural

## **3. Sont autorisées dans le périmètre de carrière :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations, classées ou non, nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées au secteur de carrière.

## **ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales, pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol, conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur et telles qu'indiquées dans les annexes sanitaires au présent PLU.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite

## **ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantée selon un recul minimum de :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation
- 10 m au moins pour les autres constructions
- 5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voiries

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment, notamment à usage d'habitation, existant à la date d'approbation de la révision du PLU et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension pourront être réalisés au maximum dans la continuité du bâtiment existant, et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles concernent l'aménagement ou l'extension de constructions existantes ne vérifiant pas les règles énoncées au 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus, ainsi que des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait (ce retrait est obligatoire lorsque la limite séparative est constituée par un chemin rural). En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension pourront être réalisés dans la continuité du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.



## **ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, 8 mètres pour les habitations, 10 mètres pour les autres bâtiments. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction située à l'aval de la pente.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 1 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

La pente des toitures est comprise entre 35% et 45 %, sauf pour les bâtiments agricoles et des bâtiments liés à l'exploitation des matériaux de carrière pour lesquels, s'ils ont une taille importante, la pente pourra être comprise entre 25 % et 30%. Les toitures de bâtiments d'habitation leurs annexes, y compris leurs agrandissement, sont en matériaux d'aspect et de couleur tuiles de terre cuite; les toitures des bâtiments agricoles et des bâtiments liés à l'exploitation des matériaux de carrière auront l'aspect et la couleur des tuiles en terre cuite.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les murs de clôture existants en pierre ou seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

### **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,

Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

### **ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés,

constituées d'essences végétales locales, en évitant les haies mono spécifiques ( une seule espèce de végétaux à caractère sempervirent : thuyas, lorraines, ...) en limite des parcelles.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une un rond vert sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

### **ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ANNEXE : DEFINITIONS**

### **Annexe**

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

### **Surface totale**

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

### **Surface de plancher**

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Emprise au sol**

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable

### **Exploitation agricole**

- Définition de l'exploitation dans le Code Rural ; Article L311-1 Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 3

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploi-

tant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.